靖储2022挂3号地块
（原靖城镇水利管理站地块）
挂牌出让文件

靖江市自然资源和规划局

2022年5月9日

靖江市国有建设用地使用权
网上挂牌出让公告

（靖储网挂〔2022〕1号）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》，经靖江市人民政府批准，由靖江市自然资源和规划局对靖储2022挂3号地块组织进行公开网上挂牌出让。现将有关事宜公告如下：

一、挂牌出让地块基本情况和规划指标要求

地块编号	地块位置	用地性质	土地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）	出让年期（年）	建 议起挂价（万元）	竞买保证金（万元）
靖储2022挂3号	城东大道东侧，工农路北侧	商业、商务金融	1311	不大于2.0	≤35	--	24	40	690	207

具体规划要求详见《靖江市人民政府市水利管理站地块规划控制图则》。

土地出让状况：内外部条件（场地、道路、水、电、气等）以现状为准。

二、挂牌出让起始价组成

上述地块挂牌出让加价幅度为50万元及其正整数倍。以上挂牌出让起始价为国有建设用地使用权出让金，不包含竞得人须另行缴纳的其他税、费等。本次挂牌出让文件中的货币单位均为人民币。

三、出让土地受让对象

中华人民共和国境内的法人和其它组织，除法律、法规和国家政策另有规定外，可报名申请参加国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买。本地块不接受联合报名竞买。

对存在下列违法违规违约行为的竞买人及其控股股东，在结案和问题查处整改到位前，禁止参加土地竞买活动：（1）存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；（2）存在非法转让土地使用权等违法行为的；（3）因企业原因造成土地闲置一年以上的；（4）开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的；（5）欠缴土地出让金的。

四、挂牌出让有关事项

（一）土地出让方式

本次国有建设用地使用权挂牌出让采取互联网上挂牌竞价方式进行，意向竞买人应持CA证书，通过泰州市国有建设用地使用权网上交易系统靖江交易平台（以下简称“网上交易平台”）参与网上挂牌出让竞买。

CA证书办理及使用详见出让须知。江苏CA认证机构泰州代办点：泰州市海陵南路306号市民服务4楼大厅CA窗口，联系电话：0523-86893080。

（二）土地出让流程

1.公告。本出让公告发布时间为2022年5月13日至2022年6月1日。公告发布后，意向竞买人可通过网上交易平台下载网上挂牌出让文件，也可到靖江市土地储备交易中心市场科索取资料。

2.报名。符合报名资格条件的竞买申请人可于2022年5月13日9时起至2022年6月1日下午16:00止持CA证书登录网上交易平台提交竞买申请，并在网上交易平台确定的

银行中选择一家，按时足额缴纳竞买保证金。

3.自由报价。公告期满后进入挂牌期，挂牌期不少于10天。挂牌时间为2022年6月2日至2022年6月11日。具体如下：

（1）挂牌起始时间：2022年6月2日上午8时30分。

（2）挂牌截止时间：2022年6月11日上午9时30分。

（3）挂牌截止前一小时停止更新挂牌价格，自由报价截止时间为2022年6月11日上午8：30。

网上交易平台开通竞买资格后，竞买人可进行自由报价。自由报价按照不低于起始价的原则，采用增价方式报价，每次报价应当在当前最高报价基础上递增一至多个整数倍的加价幅度。网上交易平台允许多次报价，报价一经确认，不得变更或者撤销。

4.限时竞价。挂牌截止后即进入限时竞价程序。停止更新时最高报价作为限时竞价起始价。竞买人在自由报价期间必须报价，否则不得参与限时竞价。限时竞价两次报价时间隔不超过4分钟，若4分钟内无价格更新，报价最高者即为竞得人。

靖储2022挂3号地块限时竞价起始时间：

2022年6月11日上午9:30

5.成交通知。网上挂牌出让成交后，网上交易平台生成《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》。竞得人应在竞得之日起5个工作日内，持成交通知书（自行打印）及有效证件原件、复印件等资料到靖江市土地储备交易中心市场科进行竞买资格审查。

6.成交确认。通过竞买资格审查后，竞得人应在10个

工作日内与出让人签订《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》。未取得国有建设用地使用权的竞买人，在网上挂牌竞价结束后至靖江市土地储备交易中心市场科办理竞买保证金退还手续，5个工作日内退还，保证金不计息。

7.签订出让合同。成交确认书签订后，竞得人应在竞得之日起20日内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按出让合同约定支付土地出让金。

（三）特别说明

1、该地块相邻的西侧地块面积较小，且两地块都位于城东大道与工农路交叉口重要节点，为保持城市主要节点的建筑形象统一，本地块须与西侧地块一体规划并合建，两地块建筑退让前后一致，立面风格统一。两地块建筑基础合一，满足贴临建筑防火、防水处理及抗震缝设置要求。两地块机动车和非机动车停车位数量满足规划配置要求，地面及地下车库出入口设置在本地块，本地块竞得人须确保西侧地块车辆通行。两地块的设计方案须报市规委会审核同意后方可实施。

2、该地块地下空间建设用地使用权与地上部分的建设用地使用权一并出让。地下建筑不得超出地下建筑控制线，主要功能是停车、设备、人防用房，不得作其他用途；地下建筑面积不计容；地下层次不得超过2层，每层净高不得超过8米。

3、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江

苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。

4、本次网上挂牌出让公告地块的其他特别说明事项详见《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》。

（四）应急处置

网上挂牌出让过程中，因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上交易平台不能正常运行的，网上挂牌出让活动暂停，待故障排除后继续进行。出让人将在恢复网上挂牌出让前24小时内按原途径发布恢复网上竞买公告，并公布相关监管部门查证的系统故障原因。

因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因，竞买人不能正常参与网上挂牌出让活动的，网上挂牌出让活动不因此停止。

（五）法律责任

因受到网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障及不可抗力等原因，导致网上交易平台不能正常运行的，出让人不承担责任。因竞买人的计算机系统遭受网络病毒、黑客入侵，或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等原因导致竞买人不能正常参与网上交易的，或者竞买人的CA证书丢失或被他人冒用、盗用的，

出让人不承担责任。竞得人不符合出让公告、出让须知等文件约定条件参与竞买的，竞得结果无效，造成损失的由其依法承担赔偿责任。

五、咨询及资料索取

（一）网上挂牌出让咨询及资料索取

意向竞买人或申请人如对网上挂牌出让操作方式和流程需作咨询、或需现场索取相关资料的，请与靖江市土地储备交易中心市场科联系。

（二）出让地块情况咨询

意向竞买人应当在竞买报价前详细阅读出让公告、出让须知等出让文件，对其中内容有疑问的，可以向出让人咨询。

竞买人自行现场踏勘网上交易宗地的现状，了解竞买地块的位置、面积、规划用途、建设要求、开竣工时间、出让合同及本次土地出让有关的资料和要求，没有熟悉情况而参加竞买者，责任自负。申请一经受理确认，即视为竞买人对出让文件及地块现状无异议并全部接受，对有关承诺承担法律责任。

六、出让人及联系方式

出 让 人：靖江市自然资源和规划局

联系地址：靖江市阳光大道 12 号 809 室

联系电话：0523-84813553

联 系 人：严女士　沙女士

特此公告

靖江市自然资源和规划局

2022 年 5 月 9 日

靖江市国有建设用地使用权
网上挂牌出让须知

（靖储网挂〔2022〕1号）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，以及《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》等有关规定，经靖江市人民政府批准，靖江市自然资源和规划局以网上挂牌方式出让靖储2022挂3号地块的国有建设用地使用权。

一、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让的出让人为靖江市自然资源和规划局，靖江市土地储备交易中心组织具体实施。

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只能通过泰州市国有建设用地使用权网上交易系统进入靖江交易平台（http://www.landtz.com）进行。

竞买人应在参加竞买前充分熟悉网上交易流程及相关规则，未熟悉情况参加竞买，不影响其最终责任承担。

二、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

三、本次出让地块采取挂牌方式，按价高者得原则确定受让人。

四、网上申请和竞价资格取得

（一）数字（CA）证书的办理

办理数字（CA）证书是参加网上挂牌出让活动的必经程序，竞买申请人应当携带相关有效证件到江苏CA认证机构泰州代办点办理，地址：泰州市海陵南路306号市民服务4楼大厅CA窗口，联系电话：0523-86893080。

数字CA证书的办理及使用办法详见网上交易平台上的《数字CA证书办理指南》。竞买人及时下载和安装CA证书驱动程序后，方可凭有效CA证书和密码正常登录交易平台。

（二）挂牌文件取得

凡持有效数字CA证书的申请人可于本公告发布后，登录网上交易平台，浏览或下载本次挂牌出让文件。具体包括：

1．格式资料

（1）《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》含联合竞买申请附表和授权委托书（样本）；

（2）《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》（样本）；

（3）《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》（样本）；

（4）《国有建设用地使用权出让合同》（样本）；

（5）《竞买保证金承诺书》（样本）；

（6）《法人代表身份证明书》（样本）；

（7）《竞买保证金退款申请书》（样本）；

（8）《泰州市建设工程竣工规划认可暂行规定》（泰政办发〔2007〕206号）；

（9）《泰州市国土资源市场廉政准入规定》（泰国土

资〔2008〕152号）；

（10）《关于经营性用地变更容积率等规划设计条件处置意见的通知》（苏国土资发〔2010〕303号）。

2．本宗地相关资料

（1）挂牌出让公告、须知；

（2）地块规划控制图则。

（三）网上申请

竞买申请人只能在网上交易平台提交竞买申请，不接受书面、电话、邮寄、传真等其他方式申请。

（四）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让文件有疑问的，可向靖江市土地储备交易中心咨询。申请人可自行对拟出让地块现场踏勘。

（五）申请人竞价资格的取得

持有效CA证书的竞买申请人，通过网上交易平台选择竞买地块，填报《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买申请书》，联合竞买的应按要求填写联合竞买相关信息；经系统诚信比对（系统自动与江苏省用地企业诚信数据库比对），合格的方可进入下一步操作。在网上交易平台出让方公布的银行中选择交纳保证金银行，并获取账号（账号一旦取得，该地块交纳竞买保证金账号将无法更改）；竞买保证金交纳支持代付、联合付款、分批付款等交款方式，竞买申请人在交纳保证金时必须准确核对账号；在确认竞买保证金按时足额到账之后，竞买申请人方可在网上交易平台进行实时报价。

（六）资格审查

网上交易实行报名资格后审制度。网上交易平台确认的受让人须在网上交易平台确认竞得之日起5个工作日内持《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交通知书》及有关证件、文件原件、复印件材料到靖江市土地储备交易中心市场科（阳光大道12号809室）进行资格审查。**如发现受让人存在资格不符、资质造假等行为，出让人可取消其竞得资格，没收相应土地保证金。**审查通过后，与靖江市自然资源和规划局签订《靖江市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，确定其为受让人。

1．法人为网上交易平台确认的受让人的，应提交下列文件，原件供核对，复印件加盖印章后留存：

（1）申请书；

（2）法人单位有效证明文件，包括：经年检有效的营业执照副本，有资质的房地产企业另须提供有效的《房地产开发企业资质证书》；

（3）法定代表人的有效身份证明文件，包括：《法定代表人身份证明书》、法定代表人有效期内的身份证；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（5）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

（6）商业金融机构的资金证明（须单张不低于挂牌起始价，不接受多张、累计总额的开具方式）；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

2．其他组织为网上交易平台确认的受让人的，应提交

下列文件，原件供核对，复印件加盖印章后留存：

（1）申请书；

（2）表明该组织合法存在的文件或有效证明；

（3）表明该组织负责人身份的有效证明文件，包括：填写好的该组织负责人身份证明书、该组织负责人有效期内的身份证；

（4）申请人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件；

（5）竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书；

（6）商业金融机构的资金证明（须单张不低于挂牌起始价，不接受多张、累计总额的开具方式）；

（7）挂牌文件规定需要提交的其他文件。

以上资料竞买申请人**必须在缴纳保证金前**准备齐全，并将原件扫描上传至网上交易平台**（申请保证金账号后无法上传）。**须提供复印件的资料，资格审查时须带原件备查。上述文件中，申请书必须用中文书写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。境外企业和个人另需符合建设部等六部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房[2006]171 号）中规定的条件。

五、竞买报价及网上限时竞价

（一）网上挂牌报价

1、竞买人须按网上交易平台提示报价，网上交易平台对符合规定的报价予以确认，并显示当前最高报价；

2、网上交易平台继续接受新的报价；

3、网上挂牌报价截止时转入网上限时竞价阶段。

（二）网上限时竞价

网上交易平台停止更新挂牌价格时间为挂牌截止时间前1小时：

挂牌时间截止则进入网上限时竞价，限时竞价中的报价应当在4分钟倒计时内提交。如4分钟倒计时内有新的报价，网上交易平台即从此时刻起再顺延一个新的4分钟倒计时，竞买人可参加新一轮竞价，并按此方式**不断顺延**下去。在每一次4分钟倒计时的最后1分钟内，网上交易平台会出现该宗地网上限时竞价即将截止的提示。4分钟倒计时截止时，系统会自动确认当前网上交易平台接受的最高报价为宗地的最终竞买价，由网上交易平台确定该宗地的网上交易平台受让人，并在相关信息栏中显示交易结果。

（三）网上挂牌报价规则

1、以增价方式进行报价（首次报价可以报挂牌起始价）；

2、竞买人提交的报价一经报出，不得撤回；

3、网上挂牌报价期间，竞买人可多次报价。

（四）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价

1、网上交易平台未在网上挂牌报价期限内收到的；

2、不符合报价规则的；

3、不符合挂牌文件规定的其他情形。

六、成交后的程序办理

（一）下载并打印《成交通知书》；

（二）签订《成交确认书》；

（三）出让结果公布

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让活动结束后10个工作日内，在江苏土地市场网（http://www.landjs.com）、泰州市国有建设用地使用权网上交易平台公布本次国有建设用地使用权网上挂牌出让结果。

（四）签订《国有建设用地使用权出让合同》，并领取办理供地手续所需的相关材料。

（五）受让人在交清全部出让金后应将出让金等收据复印件交靖江市土地储备交易中心。

七、注意事项

（一）申请人须全面阅读有关挂牌文件，熟悉挂牌出让公告、须知，竞买地块的内外部现状、位置、面积、规划用途、建设要求、竣工时间、出让合同及本次土地出让有关的资料和要求，如有疑问应在挂牌活动开始日前用书面或口头方式向靖江市土地储备交易中心咨询。没有熟悉情况而参加竞买者，责任自负。申请一经受理确认，即视为竞买人对出让文件及地块内外部现状无异议并全部接受，对有关承诺承担法律责任。

（二）考虑网络运行和银行转账时间差

竞买申请人在交纳竞买保证金时，应当考虑网络运行和银行转账的时间差，为避免银行间的结算影响保证金到账，请竞买人提前1至2个工作日交纳保证金，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。竞买人在报价时，应当考虑网络运行时间差，避免在报价截止时报价，防止系统无法及时收到信息而延误竞买。

（三）如对发出的出让文件进行必要的说明或修改的，我局将在挂牌活动截止前发布公告，最终以江苏土地市场网确认并发布的公告为准。有下列情形之一的，出让人有权在网上挂牌开始前和网上挂牌交易期间中止、终止网上挂牌活动，并在网上交易平台发布中止、终止公告。

1．竞买人串通损害国家、社会利益或他人合法权益的；

2．挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

3．涉及地块使用条件变更等影响地块价格的重要变动，需要重新报批出让方案的；

4．因受到网络病毒、黑客入侵、或者电力传输中断、网络通讯异常、软硬件故障等不可抗力，不能及时排除影响，导致网上交易平台不能正常运行的；

5．因系统升级导致网上交易平台暂停运行的；

6．应当依法中止或终止挂牌活动的其他情形。

因竞买申请人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易平台进行申请、报价、竞价的，后果由竞买申请人承担，网上挂牌出让活动不中止，也不终止。

（四）受让人有下列行为之一的，视为违规，出让人可以取消其受让人资格，受让人交纳的竞买保证金不予退还，并由受让人承担相应的法律责任：

1．网上交易平台确认的受让人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

2．受让人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让

合同》及相关文件的；

3．受让人逾期或拒绝签订《宗地交付会办单》的；

4．提供虚假信息、文件或者隐瞒事实的；

5．采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

6．构成违约责任的其他行为。

（五）未竞得者从网上交易平台下载《竞买保证金退款申请书》和交款凭证原件，在挂牌活动结束后到靖江市土地储备交易中心退还竞买保证金，5个工作日内退还，保证金不计利息。

八、出让金及相关税费

（一）挂牌成交价为该幅地块的出让金，不包含竞得人须另行缴纳的其他税、费等。地块建设规费由受让人向有关部门交纳并办理相关手续。

（二）受让人交纳的竞买保证金，挂牌成交后转作受让地块的土地出让金。

（三）交款时间：竞得人须在2022年7月11日前付至出让金总额的50%，须在2022年9月11日前缴清全部土地出让金。

（四）成交后交纳的出让金必须以现款（现金、支票、汇票或本票）交纳，不得抵账、空转。本票或汇票收款单位为靖江市非税收入管理办公室，不需要填写开户行及账号。

（五）受让人应当按时支付出让金，不能按时支付的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人交纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金（出让金总

额5%），出让人并可请求受让人赔偿损失。

（六）受让人与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当按出让合同约定支付全部挂牌成交价款。申请办理土地登记，领取不动产登记证书。未按出让合同约定交清全部土地出让价款的，不得发放不动产登记证书，也不得按出让价款交纳比例分割发放不动产登记证书。

九、地块交付

（一）交付条件：现状交付。

（二）交付时间：自全款付清之日起12个月内交付。受让人在付款之日起10个月内与靖江市自然资源和规划局二分局约定具体交地时间，受让人不得以任何理由拒绝接受交地，否则一切责任由受让人负责。

十、建设相关事项

（一）竞得人必须严格按照批准的规划控制图则要求进行建设，竞得人不得擅自增加出让宗地的建筑容积率指标或调整规划用途。

（二）该地块的规划建设设计方案必须经靖江市人民政府相关部门和专家评审并出具评审纪要后竞得人方可实施建设。

（三）受让人应充分考虑周边环境现存污染源对地块的环境影响，确保地块建筑与现存污染源留有足够的防护距离。

（四）动工及竣工时间：受让人可根据地块交付情况分期开发。受让人须在约定交付土地之日起12个月内动工开发，并于24个月内竣工验收。

受让人必须在项目开工、竣工时向我局书面申报，我局按照合同约定内容进行核验。在合同约定期限内未开工、竣工的，受让人须在到期前30日内，向我局提交申报延迟原因，我局按照合同约定处理，并签订补充协议，对申报内容进行约定监管。

（五）建设中，有关与相邻单位、住户的通行、采光、通风等事宜均由受让人负责协调解决并承担责任。

（六）本地块范围内如需迁移地上、地下线路、管线的，由受让人负责并承担相关费用。

（七）地块受让人的规划设计方案容积率低于公告规定容积率的，不返还土地出让金或支付违约金；超过公告规定容积率应按《关于经营性用地变更容积率等规划设计条件处置意见的通知》（苏国土资发[2010]303号）及靖江市有关规定执行。

十一、靖江市自然资源和规划局对本次挂牌出让公告、须知等文件保留最终解释权。未尽事宜依照《江苏省国有建设用地使用权网上交易规则》办理。

靖江市自然资源和规划局

2022年5月9日